

Terreno edificabile per una casa nella quiete | Loborika, Istria

95.000 €
127 €/m²

Qui la giornata non si misura con il traffico, ma con il canto degli uccelli dal bosco vicino. Radeki Glavica è una tranquilla frazione di Loborika (Lavarigo), nel comune di Marčana: ambiente rurale, con Pola, l'aeroporto e le scuole comunque a portata di mano. Per chi cerca pace, sole e costi di costruzione ragionevoli, è un rapporto onesto e pratico.

Dati principali

- Superficie: 749 m²
- Forma e terreno: regolare, completamente pianeggiante
- Esposizione: sud; bosco nelle vicinanze
- Proprietà: 1/1, libera da gravami

Cosa si può costruire

Una casa unifamiliare con seminterrato, piano terra e primo piano oppure, se pensa all'affitto o a una casa per più generazioni, una casa con fino a tre appartamenti e tre piani fuori terra. Il terreno pianeggiante semplifica le fondazioni e riduce i costi di preparazione, la forma regolare lascia libertà nella disposizione di casa, cortile e piscina, e l'esposizione a sud suggerisce da sola la posizione della zona giorno e della terrazza. Non esiste ancora un progetto, quindi la casa la disegna secondo i Suoi desideri.

Condizioni urbanistiche (Piano regolatore del Comune di Marčana, Gazzetta ufficiale del Comune di Marčana n. 9/09, 7/20, 4/23 e 6/23 – testo consolidato)

- Posizione: zona edificabile dell'abitato di Radeki Glavica, parte non edificata e urbanizzata, fuori dalla fascia costiera protetta — si costruisce in attuazione diretta del piano
- Destinazione: residenziale
- Permessi: permesso di costruire non ancora rilasciato
- Tipologia: edificio isolato
- Coefficiente di copertura (kig): ≈ 0,32 — impronta fino a ≈ 240 m²

- Coefficiente di utilizzazione (kis): ≈ 0,87
- Casa unifamiliare: seminterrato, piano terra e primo piano (2S+PT+1), altezza 7,5 m / altezza totale 10,5 m, superficie lorda fino a 250 m²
- Casa plurifamiliare: fino a tre piani fuori terra (2S+PT+2 oppure 2S+PT+1+mansarda), altezza 10 m / altezza totale 13 m, superficie lorda fino a 400 m², massimo tre appartamenti
- Distanza dai confini: 3 m per edifici fino a due piani fuori terra, 4 m per tre
- Linea di edificazione: 5–15 m dalla strada; una casa unifamiliare fino a due piani può stare anche a 3 m
- Parcheggio: 1,5 posti auto per appartamento sul proprio lotto

I dati sulle possibilità edificatorie sono ricavati dal piano regolatore vigente e sono indicativi fino all'ottenimento dell'informazione urbanistica (lokacijska informacija); l'agenzia non se ne assume la responsabilità. Per un'analisi approfondita consigliamo di incaricare un architetto. Cosa verificare prima di acquistare un terreno (articolo in croato): Verifica del terreno edificabile: cosa controllare prima di comprare o vendere

Infrastrutture e accesso

- Allacciamenti: acqua, corrente e illuminazione pubblica arrivano fino al lotto; in questa zona non c'è la fognatura comunale, lo scarico si risolve con una fossa settica — prassi normale in zona, da mettere in preventivo
- Accesso: strada asfaltata, via tranquilla
- Cosa deve sistemare l'acquirente: progetto, permesso di costruire e allacciamenti

Il nostro consiglio dall'esperienza: se costruisce, costruisca chiavi in mano — che sia una casa in muratura o prefabbricata. Un solo esecutore, una sola scadenza, un solo prezzo. Abbiamo aziende affidabili per entrambe le soluzioni, consigliamo architetto e impresa edile e aiutiamo a ottenere i permessi.

Micro-posizione e stile di vita

- Mare: ≈ 10 km, ≈ 15 min di auto
- Centro di Loborika (negozio, asilo, konoba): ≈ 1,5–2 km, ≈ 3 min di auto
- Scuola (elementare di Marčana): ≈ 8 min di auto
- Aeroporto di Pola: ≈ 7 min di auto
- Pola: ≈ 15 min di auto
- Ingresso sull'Ipsilon istriano (svincolo Pola): ≈ 12 min di auto

Loborika vive di ciclismo: la Casa del ciclismo custodisce la storia del BK Loborika, e il paese ha anche un centro ippico e boschi con i resti di un insediamento altomedievale. Per pranzo non serve andare lontano. Vesna Loborika, in paese, propone cucina istriana con formaggi premiati e olio d'oliva di produzione propria (Google 4,4); a Pola, a una dozzina di minuti d'auto, la Konoba Kažun con cucina istriana e mediterranea (4,4) e la Pizzeria Tivoli a Veli Vrh (4,8).

Per chi è ideale

Per una famiglia che costruisce la casa in cui vivere tutto l'anno e vuole dare ai figli spazio, verde e tranquillità senza rinunciare alla vicinanza di Pola, della scuola e del lavoro — o per chi, accanto al proprio appartamento, ne vuole uno o due in più per la famiglia o per l'affitto. Se cerca un terreno su cui si costruisce senza sorprese, questo lotto merita una visita dal vivo.

Per fissare una visita e per ulteriori informazioni, ci contatti tramite il modulo o per telefono.

Riepilogo

Località	Marčana	ID proprietà	2630
Prezzo	95.000 €	Tipo	terreno
Area	749 m²	Metratura della trama	749 m²
Camere da letto	-	Bagni	-
Parcheggi	-	Posti auto in garage	-
Piano	-	Orientamento	Sud
Tipo di proprietà	Vlasništvo 1/1	Proprietario	Privatno vlasništvo

Prezzo/m²	127 €	Imposta sul trasferimento immobiliare	3%
Certificato energetico	-	Sottotipo	terreni edificabili

Distanze

Mare	10 km
Trasporto pubblico	900 m
Ristorante	2.1 km
Scuola materna	2.4 km
Scuola	5.8 km
Infermeria	5.4 km
Farmacia	5.6 km
Aeroporto di Pola	4.5 km
Ingresso all'autostrada	5.7 km
Aeroporto Venezia	273 km

Vedi elenco originale


10km
749m2




*Concept visualisation


*Concept visualisation